

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per il
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: dott.ssa Francesca ALONZO
Esecuzione Immobiliare n° 1277/2019

Promosso da
Mascherato 1 S.p.A.
(creditore procedente)

BANCA Mascherato 2 E Mascherato 3

Contro

Mascherato 6 S.P.A.
(debitore esecutato)

RIEPILOGO ALLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto	del	Registro	Registro
pignoramento	30/12/2019	Particolare	Generale
Torino 2		37760	53441

Secondo quanto indicato dall'ill.Mo Giudice dott.ssa Francesca ALONZO, con verbale del 13 maggio 2021, la perizia si riferisce ai lotti situati nel comune di Orbassano (indicati con le lettere a e b) con esclusione del terreno sito nel comune di Luserna San Giovanni (indicato con la lettera c).

PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

Mascherato 1 S.p.A. in persona dell'Amministratore Delegato, con sede in Roma, Mascherato 1, quale Ente Gestore del Fondo Rotativo Pubblico, ex art. 2 Legge n.394/81 (P.I. Mascherato 1);

rappresentato e difeso dall'avvocato Mascherato 4 con studio in Mascherato 4 email PEC

Creditore intervenuto

Mascherato 3 procuratore Mascherato 5 (giusta procura speciale rilasciata dal Dott. Marco DE LUCA, Notaio in Roma, domiciliato per il presente giudizio presso la sede di Via Santa Maria 9, 10122 Torino (TO) email PEC

Debitore esecutato

NATURA HOUSE s.p.a. con sede in Orbassano (TO) in persona del Presidente del Consiglio d'Amministrazione e legale rappresentante pro tempore, sig. Stefano SPIALTINI P.I. 020112500012;

rappresentato a difeso dall'avv. Mascherato 7

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	Piena proprietà
Ubicazione	Orbassano (TO), via Fausto Coppi n° 5
Dati catastali	Catasto Fabbricati: foglio 9, particella 149, sub. 1 Catasto Terreni: foglio 9 particella 149
Valori di stima	€ 2.586.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Sussistenza di altri comproprietari non eseguiti	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc	<input type="checkbox"/> sussiste	<input type="checkbox"/> non sussiste
Stato di occupazione	<input type="checkbox"/> occupato della parte debitrice	
Regolarità edilizia	<input type="checkbox"/> Irregolarità edilizie riscontrate	

TRATTAZIONE QUESITO 1

Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

Identificazione ed ubicazione degli immobili

Nel comune di Orbassano (TO) con accesso da via Fausto Coppi n° 5:

1. terreno censito al catasto terreni come ente urbano, della superficie di metri quadrati 9.210 con entrostante fabbricato industriale, tettoia aperta e bassi fabbricati, il tutto formate un sol corpo alle coerenze: a notte strada di proprietà centro ricerche FIAT società consortile per azione o aventi causa (mappale n. 148 del foglio 8 e mappali n. 186,187,188 del foglio 9) a levante centro ricerche FIAT società consortile per azioni o aventi causa, a giorno proprietà Francesco Giancarlo o aventi causa (mappale n. 151 del foglio 9) e mappale n. 118 del foglio 8, a ponente la via Fausto Coppi tramite area dismessa a verde e parcheggi pubblici;
2. edificio industriale libero sui 4 lati edificato a due piani fuori terra oltre a piano interrato, insistente all'interno del terreno censito al catasto terreni foglio 9 particella 149 con annessa tettoia aperta, basso fabbricato adiacente e basso fabbricato esterno (cabina ENEL);

Dati catastali (aggiornati alle visure allegate)

1. Comune di ORBASSANO; Provincia di TORINO; Catasto Terreni: Foglio: **9**
Particella: **149**; Qualità Classe: ENTE URBANO DATI CLASSAMENTO:
Superficie: are: 92 ca 10; Derivanti da: Tipo mappale del 08/10/2003

protocollo n. 774885 in atti dal 08/10/2003 (n. 13902.1/2003). La visura catastale storica è proposta come allegato n° 4, la planimetria catastale come allegato n° 5 alla presente;

2. Comune di Orbassano; Provincia di Torino; Catasto fabbricati: Foglio **9** particella **149** sub. **1**; indirizzo: VIA FAUSTO COPPI n. 5 piano: S1-T-1; categoria D/7; rendita € 56.400,00; derivante VARIAZIONE del 10/07/2003 protocollo n. TO0320633 in atti dal 16/06/2004 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 667004.1/2003). Notifica TO0476696/2004. Ulteriore derivazione: AMPLIAMENTO del 10/07/2003 protocollo n. 667004 in atti dal 10/07/2003 AMPLIAMENTO (n. 51115.1/2003). Situazione degli intestati dal 03/11/2011: Mascherato 6 S.P.A. con sede in ORBASSANO C.F. 02011250012. DIRITTI E ONERI REALI DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/11/2011 protocollo n. TO0038488 in atti dal 30/01/2012 Sede: TORINO Registrazione: UU Sede: TORINO n: 15892 del 11/11/2011 VERBALE DI ASSEMBLEA REP. N. 45792/6697 (n. 4255.1/2012) Situazione degli intestati dal 22/11/2007: Mascherato 6 S.R.L. con sede in ORBASSANO DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/11/2011 protocollo n. TO0038488 in atti dal 30/01/2012 Sede: TORINO Registrazione: UU Sede: TORINO n: 15892 del 11/11/2011 VERBALE DI ASSEMBLEA REP. N. 45792/6697 (n. 4255.1/2012) INTESTATARIO: Mascherato 6 S.P.A. con sede in ORBASSANO, C.F. 02011250012 diritto (1) Proprietà per 1/1. La visura catastale è proposta come allegato n° 3 alla presente, la planimetria catastale come allegato n° 2 alla presente.

Denunce catastali mancanti

Non si ravvisano denunce catastali mancanti.

TRATTAZIONE QUESITO 2

Fornisca una sommaria descrizione dei beni

Nel comune di Orbassano, in via Fausto Coppi n° 5 terreno della superficie catastale di 9.210 m² con entrostante:

1. ampio edificio industriale composto da corpo di fabbrica principale così composto:
 - a) al piano interrato ampi magazzini con accesso carraio da cortile interno e locali tecnici;
 - b) al piano terreno (primo fuori terra): ingresso principale, reception, officine, laboratori, uffici, servizi igienici spogliatoi, mensa. Alcuni dei locali officina e laboratorio sono realizzati doppia altezza. Basso fabbricato adiacente con accesso dal piano terreno dell'edificio principale;
 - c) al piano primo (secondo fuori terra): uffici, locale mensa e servizi;
2. tettoia aperta nel cortile interno con accesso carraio;
3. al piano terreno verso via Coppi, basso fabbricato adibito a locale contatori e cabina elettrica.

TRATTAZIONE QUESITO 3

Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo ed il corrispettivo pattuito e in ogni caso le generalità dell'occupante

Nel corso del sopralluogo, occorso il giorno 18 giugno 2021, l'immobile si è presentato occupato dal debitore esecutato società Mascherato 6 S.P.A. (cfr allegato 17). Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate in data 26 marzo 2021 è emerso che non sono presenti contratti di locazione o comodato in capo al soggetto esecutato. La comunicazione dell'Agenzia delle Entrate è proposta come allegato n° 8 alla presente.

TRATTAZIONE QUESITO 4

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n° 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att.c.p.c., specificando per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della

procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

Formalità pregiudizievoli

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (relazione notaio Giacomo LAURORA aggiornamento del 2 marzo 2020): e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in relazione agli identificativi catastali oggetto di pignoramento in data 06/07/21 (cfr allegati 19 e 20) si evince quanto di seguito riportato:

1. IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, in data 24/11/2016 ai numeri 46940 Reg. Generale e 8485 Registro Particolare, notaio Mascolo Angelo del 15/11/2016 repe. 47587/8157. A favore di: Mascherato 2 per il diritto di proprietà pari ad 1/1 e contro: Mascherato 6 per il diritto di proprietà pari ad 1/1 capitale € 2.500.000,00 valore ipoteca € 5.000.000,00 durata 10 anni. Beni colpiti: immobile distinto in Catasto dei Fabbricati in Comune di Orbassano (TO) al foglio 9, particella 149, sub.1, D/7 fabbricati costruiti per esigenze industriali, via Fausto Coppi n. 5, piano S1T1 e sull'immobile distinto in Catasto dei Terreni in Comune di Orbassano (TO) al foglio 9, particella 149, ente urbano, cons. 92 are, 10 centiare. Non risulta annotamento di cancellazione. La formalità colpisce unicamente i beni oggetto di perizia e pertanto sarà cancellata totalmente. La nota di iscrizione è prodotta come allegato n° 21 alla presente)
2. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, in data 16/05/2018 ai numeri 19510 Reg. Generale e 3283 Registro Particolare. A favore di: Mascherato 3. Per il diritto di proprietà pari ad 1/1 e contro: Mascherato 3 con sede in Orbassano (TO). Capitale € 59.752,00 valore ipoteca € 119.504,18. BENE COLPITO: immobile distinto in Catasto dei Fabbricati in Comune di Orbassano (TO) al foglio 9, particella 149, sub.1, D/7 fabbricati costruiti per esigenze industriali. Non risulta annotamento di cancellazione. La

formalità colpisce unicamente i beni oggetto di perizia e pertanto sarà cancellata totalmente. La nota di iscrizione è prodotta come allegato n° 22.

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, in data 30 dicembre 2019 ai numeri 53441 reg.gen. e 37760 Reg. part.. A favore di creditore procedente contro debitore esecutato. BENE COLPITO: immobili oggetto di perizia. La formalità colpisce unicamente i beni oggetto di perizia e pertanto sarà cancellata totalmente.

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione (approssimativi e puramente indicativi valutati al momento di redazione della perizia) al netto delle spese professionali:

- trascrizioni. Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00;
- iscrizioni. Imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

Vincoli urbanistici

Si rimanda alla trattazione della risposta al quesito 7 in relazione alla situazione urbanistica del bene oggetto di perizia.

Censo e livello

Ai sensi del punto 8 art. 173 disp. att. c.p.c. lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni consultate (presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento) non sono indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia, né pertanto che vi sia stata affrancazione di tali pesi.

Uso civico

Dalla ricerca effettuata in data 07/05/2021 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è

stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici (cfr allegato 8). Inoltre nel CDU non è indicata la presenza di usi civici sul terreno (cfr allegato 18)

Diritto sul bene

Il diritto sul bene del soggetto esecutato è la piena proprietà ottenuta tramite acquisto dell'immobile (cfr allegato 6).

TRATTAZIONE QUESITO 5

Verifiche le spese condominiali e i procedimenti giudiziari di cui a n° 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

L'immobile oggetto di perizia non è facente parte di condominio

TRATTAZIONE QUESITO 6

Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (relazione notaio Giacomo LAURORA del 18 febbraio 2020) si evince quanto di seguito riportato.

Proprietà dell'immobile alla data del pignoramento

Alla data della trascrizione del pignoramento la piena proprietà dell'immobile è della società Mascherato 6 spa in forza del seguente atto:

1. atto a rogito notaio Bruno BAGLIO di Torino, in data 25 luglio 2003, rep. n. 103864, racc. 26050, con il quale la società Mascherato 6 con sede in acquistava dalla Mascherato 8, il terreno censito al catasto terreni foglio 9 n° 149 comune di Orbassano, con entrostante fabbricato industriale censito al catasto Fabbricati del Comune di Orbassano ai foglio 9, particella 149, sub.1, via Fausto Coppi n.5, il tutto formante un sol corpo. Trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, in data 1° agosto 2003, ai numeri: 37270 reg. gen. e 25823 reg.part.. La copia dell'atto è proposta come allegato n° 6 alla presente.

Lo società Mascherato 6 spa ha modificato la propria ragione e sede sociale con i seguenti atti:

1. atto a rogito notaio Bruno BAGLIO di Torino del 27 maggio 2004, rep. n° 104515, racc. n° 26478, con il quale la società Mascherato 6 ha trasferito la propria sede sociale dal Comune di Alpignano ad Orbassano via Fausto Coppi n° 5. Trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, in data 9 giugno 2004, ai nn. 27633 reg. gen. e 18179 reg. part., CONTRO: Mascherato 6 con sede in Alpignano cf ed in FAVORE di: Mascherato 6 con sede in Orbassano;. La copia dell'atto è proposta come allegato n° 7 alla presente.
2. atto a rogito notaio Angelo MASCOLO di Torino data 22 novembre 2007, rep.n° 44009 racc. n° 5224, con il quale la società Mascherato 6 s.p.a. ha trasformato la propria forma giuridica in Mascherato 6 S.R.L.". Trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, in data 7 dicembre 2007, ai nn. 66905 reg. gen. 39382 reg. part., CONTRO: "Mascherato 6 S.P.A." con sede in Orbassano cf 02011250012 ed in FAVORE di: " Mascherato 6 S.R.L. " con sede in Orbassano. La copia dell'atto è proposta come allegato n° 14 alla presente;
3. atto a rogito notaio Angelo MASCOLO di Torino, data 3 novembre 2011, rep. n° 45792 racc. n° 6697, con il quale La società Mascherato 6 S.R.L. ha mutato la propria forma giuridica in Mascherato 6 S.P.A.. Trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, in data 14 novembre 2011, ai nn. 45705 reg. gen. e 29621 reg. part., CONTRO: Mascherato 6 S.R.L. con sede in Orbassano cf 02011250012 ed in FAVORE di: Mascherato 6 S.P.A. con sede in Orbassano cf 02011250012. La copia dell'atto è proposta come allegato n° 15 alla presente.

Altri proprietari nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

- Mascherato 8 in forza di atto a rogito notaio Gennaro Viscusi di Torino, in data 16/11/1998, rep. n. 271704, racc. 27560. Trascrizione eseguita

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, in data 17 novembre 1998, ai numeri: 37188 reg. gen. e 25514 reg.part.;

Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio

Atto a rogito notaio Gennaro Viscusi di Torino, in data 16/11/1998, rep. n. 271704, racc. 27560, con il quale la società Mascherato 8, acquistava dalla società Mascherato 9 gli immobili oggetto di perizia. Trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, in data 17 novembre 1998, ai numeri: 37188 reg. gen. e 25514 reg.part.

TRATTAZIONE QUESITO 7

Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orbassano, portale telematico Cportal indirizzo web [Comune di Orbassano > ArchiNet \(cportal.it\)](http://Comune di Orbassano > ArchiNet (cportal.it)) nel periodo compreso fra marzo e maggio 2021, per l'edificio oggetto di perizia sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 234/C/88 prot. 12174 del 29 novembre 1988
- Concessione edilizia n° 367/C/89 prot. 10769 del 23 novembre 1989 per realizzazione cabina elettrica
- Concessione edilizia n° 269/C/89 prot. 24217 del 18 dicembre 1989
- Concessione edilizia n° 1204/1994-0 del 10/05/1993 concessione edilizia - modifiche ed ampliamento di esistente fabbricato;
- Concessione edilizia n° 131/1998-0 del 07/07/1998 concessione edilizia - realizzazione pensilina annessa ad edificio industriale;
- n° 406/1999-0 | 19/02/1999 | D.I.A. - Realizzazione opere interne
- n° 169/2003-0 | 18/06/2003 | D.I.A. - Opere interne nello stabilimento industriale presentate come art. 26 della L. 47/85.

Situazione urbanistica

Il comune di Orbassano, in base al P.R.G.C. approvato dalla G.R. Con delibera n. 14-25592 del 7/10/1998, così come integrato e modificato:

- **dalla varianti strutturali:** n. 12 approvata con D.C.C. n. 68 in data 17/12/2010 e pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 1 del 05/01/2011 e n. 19 approvata con D.C.C. n. 43 del 20/07/2012 e pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 32 del 09/08/2012

- **dalle Varianti Parziali:** n. 1 approvata con D.C.C. n° 42 in data 14.02.2000, n. 2 approvata con D.C.C. n° 8 in data 10.05.2001, n. 3 approvata con D.C.C. n° 44 in data 10.05.2001, n. 4 approvata con D.C.C. n° 82 in data 20.11.2001, n. 5 approvata con D.C.C. n° 93 in data 25.11.2002, n. 6 approvata con D.C.C. n° 61 in data 23.07.2004, n. 7 approvata con D.C.C. n° 4 in data 4.02.2005, n. 8 approvata con D.C.C. n° 46 in data 26.07.2005, n. 9 approvata con D.C.C. n° 10 in data 14.02.2006, n. 10 approvata con D.C.C. n° 51 in data 20.07.2007, n. 11 approvata con D.C.C. n° 34 in data 4.05.2007, n. 13 approvata con D.C.C. n° 41 in data 27.06.2008, n. 14 approvata con D.C.C. n° 4 in data 30.01.2009, n. 15 approvata con D.C.C. n° 14 in data 20.02.2009, n. 16 approvata con D.C.C. n° 29 in data 20.03.2009, n. 17 approvata con D.C.C. n° 58 in data 10/07/2009, n. 18 approvata con D.C.C. n° 28 in data 29.05.2010, n° 21 approvata con D.C.C. n° 72 del 22/12/2011, n. 22 approvata con D.C.C. n. 33 in data 31/05/2012, n. 23 approvata con D.C.C. n. 22 in data 27/03/2013;

- **dalle modifiche:** n. 1 approvata con D. C.C. n. 58 del 4/6/1999, n. 2 approvata con D. C.C. n. 80 del 30/9/1999, n. 3 approvata con D. C.C. n. 7 del 14/2/2000, n. 4 approvata con D.C.C. n. 50 del 03.06.2002, n. 5 approvata con D. C.C. n. 7 del 14.01.2003, n. 6 approvata con D. C.C. n. 17 del 11.02.2003, n. 7 approvata con D. C.C. n. 39 del 4/07/2005, n. 8 approvata con D.C.C. n. 72 del 19/12/2006, n. 9 approvata con D.C.C. n. 10 del 27/02/2008, n. 10 approvata con D.C.C. 66 del 29/11/2008, n. 11 approvata con D.C.C. n. 3 del 30/01/2009, n. 12 approvata con D.C.C. n. 57 del 10/07/2009, n. 13 approvata con D.C.C. n. 22 del 08/04/2011, n. 14 approvata con D.C.C. n. 58 del 04/11/2011, n. 15 approvata con D.C.C. n. 3 del 09/03/2012, n. 16 approvata con D.C.C. n. 48 del 23/07/2012, n. 17 approvata con D.C.C. n. 67 del 30/10/2012, n. 18 approvata con D.C.C. n. 53 del 14/07/2016, n. 19 approvata con D.C.C. n. 70 del 28/11/2016, n. 20 approvata con D.C.C. n. 18 del 05/04/2017, n. 20 approvata con D.C.C. n. 18 del 05/04/2017, n. 21 approvata con D.C.C. n. 32 del 26/06/2019, n. 22 approvata con D.C.C. n. 3 in data 27/03/2020, n. 23 approvata con D.C.C. n. 32 in data 16/07/2020, n. 24 approvata con D.C.C. n. 60 in data 17/12/2020, ha la seguente destinazione urbanistica:

N.C.E.U. – Foglio 9 mappale 149

Comparto: **11.1.7 – 11.1.7.1**

Area di categoria: **G -as**

Destinazione: **P/T – SP5**

Modalità di intervento: **diretto**

agli Artt. 18 e 68 delle presenti norme.

NC Nuova costruzione - Aumentare la superficie coperta esistente fino ad un rapporto massimo di copertura fondiario del 50%. Per quanto riguarda allineamenti, distanze dai confini e dai fabbricati, altezze valgono i disposti di cui agli Artt. 18 e 68 delle presenti norme. (Var. 19)

4. In caso di intervento di ristrutturazione, ove non altrimenti specificato nell'allegata tabella, sono comunque ammessi gli interventi di ampliamento una-tantum così come definiti all'Art. 57 delle presenti norme.

5. In caso di cambio di destinazione d' uso da produttivo a terziario commerciale-direzionale, ove previsto dai successivi paragrafi del presente articolo, il rapporto di copertura sulla superficie fondiaria al netto delle ulteriori dismissioni richieste per soddisfare lo standard addizionale, non potrà essere superiore all' 80% purché venga recuperata all'interno del lotto la superficie a parcheggio di cui alla L.122/89. L'indice

di utilizzazione fondiaria non potrà comunque essere superiore ad 1mq/mq.

6. Gli interventi potranno essere realizzati mediante procedure dirette conformi agli specifici tipi di intervento, se inferiori a 4.000 mq. di superficie utile, laddove non rientranti nei casi particolari di seguito elencati per i quali è comunque prescritto il ricorso al S.U.E. in caso di interventi di ristrutturazione di tipo b (Rsb) e demolizione e ricostruzione (D/NC). Il superamento di tale soglia sarà subordinato alla predisposizione di S.U.E. previo accertamento, da parte del Comune, del rispetto delle condizioni ottimali del livello di infrastrutturazione tecnologica, a rete e viaria al momento presente nel comparto urbano di cui l'intervento fa parte e del quale contribuisce a determinare incremento del carico urbanistico. Qualora da tale accertamento risultassero palesi problematiche, dovranno essere assunti da parte comunale gli opportuni provvedimenti, anche attraverso un piano tecnico delle opere pubbliche, e gli eventuali oneri per opere indotte dovranno essere ricompresi nella convenzione degli strumenti esecutivi.

7. Gli interventi di ristrutturazione di tipo b (RSb) di ampliamento e sopraelevazione e di demolizione e nuova costruzione (D/NC) sono subordinati alla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come determinati dalla relativa delibera del Consiglio Comunale.

8. Casi particolari

(omissis)

ART. 38 - AREE DI CATEGORIA as

1. Sono aree con attrezzature e servizi di livello comunale. Obiettivo del PRGC è favorire gli interventi necessari ad evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici e degli impianti esistenti, anche attraverso interventi di ampliamento (NC) o di ricostruzione (D/NC).

2. Per convenzione, i fabbricati destinati a servizi pubblici che siano di proprietà o insistano su aree di proprietà di enti pubblici istituzionali (Comune, Provincia, Regione, Stato) o di enti di diritto pubblico o siano da essi direttamente gestiti, sono considerati privi di cubatura.

3. La destinazione d'uso è a servizi pubblici o di interesse pubblico (SP).

4. Sono previsti i seguenti interventi edilizi:

MN Conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;

RSb Interventi di ristrutturazione di tipo b;

D/NC Demolizione e nuova costruzione. Il nuovo volume edilizio dovrà rispettare le prescrizioni fissate dal presente PRGC per le aree di tipo D.

5. Gli interventi potranno essere realizzati mediante procedure dirette conformi agli specifici tipi di intervento e non sono subordinati all'inserimento in PPA.

6. Per gli interventi su aree per attrezzature private di interesse pubblico, la concessione è data a norma del 2° comma dell'Art. 10 della Legge 10/77, ed è subordinata ad un atto di impegno unilaterale ad attuare modi di utilizzazione delle attrezzature concordati con il Comune.

7. Casi particolari (omissis)

ART. 20 - DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso cui fanno riferimento le prescrizioni operative di PRGC per la disciplina dell'uso del suolo dal punto di vista delle attività prescritte, ammesse o escluse, anche al fine dell'applicazione degli standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., sono suddivise nel modo seguente:

R - Residenza e attività compatibili con la residenza

P - Attività produttive a carattere industriale, artigianale e deposito o commercio a loro connessi

T - Attività terziarie (direzionali e commerciali). **Per le attività commerciali valgono i disposti della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 55-10831 del 24.03.2006 (Var. 10)**

A - Attività produttive agricole

SP- Servizi pubblici

ST- Impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo

2. Le destinazioni in oggetto rispondono alle seguenti caratteristiche: (omissis)

SP - Servizi Pubblici: Riguarda le attività di prestazione di servizi sociali e di uso del territorio di carattere generale e pubblico o di interesse pubblico. Sono così suddivise:

(omissis)

SP5, al servizio delle attività produttive

In relazione alle classi di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. 7LAP Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. – Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici):

• **il mappale 149 Foglio 9 ricade in Classe II di Idoneità d'uso all'utilizzazione urbanistica**

Il certificato di Destinazione Urbanistica del terreno censito al CT foglio è proposto come allegato n° 18 alla presente.

TRATTAZIONE QUESITO 8

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 disp. att. c.p.c. fornendo in caso di opere abusive, le informazioni di cui al punto 7; dica se gli immobili pignorati sono dotati dell'Attestato di Prestazione energetica

Regolarità edilizia ed urbanistica

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate al precedente capitolo e quanto verificato nel corso dei sopralluoghi sono emerse le seguenti irregolarità:

1. al piano interrato la disposizione delle partizioni interne risulta differente da quanto verificato nel corso del sopralluogo;
2. al piano terreno è presente una differente distribuzione dei locali e differenti aperture verso l'esterno dei locali stessi. Fra le difformità rilevate si segnala:

- a) non è indicato lo spazio ad altezza ridotta per lo scarico merci adiacente all'ingresso carraio sul lato nord;
 - b) il locale indicato come "locale a pianta libera destinato a futura mensa aziendale" presente sul lato est di dimensioni 25x10 m non è presente;
 - c) la partizione interna del locale indicato come magazzino prodotti e componenti è differente da quanto indicato;
 - d) le partizioni interne del locale indicato come "locale a cielo aperto" sono differenti da quanto indicato. Inoltre il locale è provvisto di soffitto interno;
 - e) le aperture verso il cortile risultano differenti da quanto indicato negli elaborati grafici;
 - f) le partizioni interne dei locali uffici ed open space sono differenti da quanto indicato negli elaborati grafici;
3. al piano primo sono state verificate le seguenti difformità:
- a) è presente una differente distribuzione dei locali uffici;
 - b) le partizioni interne del locale spogliatoio mensa risultano differenti di quanto indicato negli elaborati grafici;
 - c) le aperture verso il cortile risultano differenti da quanto indicato negli elaborati grafici.

Le difformità potrebbero essere sanate tramite una procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli art. 6 bis e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e secondo quanto prescritto dal citato art. 37. È prevista una sanzione pecuniaria pari indicativamente a € 2.032,00 salvo ulteriore accertamento da parte dell'UTC non quantificabili al momento attuale. I costi professionali si stimano in € 3000,00 oltre ad oneri. Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001;

Dichiarazione di agibilità

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orbassano anche presso il portale telematico Cportal indirizzo web [Comune di Orbassano > ArchiNet \(cportal.it\)](http://Comune di Orbassano > ArchiNet (cportal.it)) nel periodo compreso fra marzo e maggio 2021, per l'edificio oggetto di perizia non è stata reperita dichiarazione di agibilità.

Attestato di Prestazione Energetica

Dalla ricerca effettuata presso il sistema georiferito della S.I.P.E.E. Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici in data 16 marzo 2021 per l'edificio oggetto di perizia non è stata evidenziata la presenza di APE.

TRATTAZIONE DEL QUESITO 9

Determini il valore di mercato dei beni specificando le voci di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c.

La valutazione dell'immobile è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (*Market approach*).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio.

La superficie interna dei locali magazzini, uffici e laboratori ai piani interrato, terreno e primo è approssimativamente pari a 5.425 [m²].

La superficie commerciale è approssimativamente pari a 5.597 [m²].

Valore per unità di superficie

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalle seguenti fonti:

- Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari - Comune di Orbassano, Provincia di Torino, fascia/zona: Suburbana/industriale strada provinciale Orbassano Torino, codice zona: E2, microzona: 0; tipologia prevalente: Capannoni industriali, Destinazione: Produttiva. Valore 2° semestre 2020. Capannoni industriali stato conservativo Normale valore di mercato min 300 [€/m²] valore di mercato max 600 [€/m²]. Per i

laboratori i valori sono i seguenti: min 430 [€/m²] max 860 [€/m²]. Alla luce del fatto che l'edificio contiene sia capannone sia laboratori si ritiene valido il valore medio pari a 547,50 [€/m²]. Il dettaglio dei valori per unità di superficie è prodotto come allegato n° 10 alla presente.

Coefficienti correttivi di stima

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- posizione prossima allo svincolo stradale ed al centro ricerche FIAT = 1,02.
- manutenzione buona con presenza di scaffalature diffuse = 1,01.

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 1,0302. Si ottiene pertanto un valore per unità di superficie pari ad € 481,95. Il valore dell'immobile a seguito di tale valutazione risulta pari ad € 3.156.905,04.

Valori comparabili

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili posti in vendita da importanti agenzie immobiliari con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Le agenzie immobiliari per le quali si sono utilizzati i valori posti in vendita sono:

- Recom Industriale Associato FIMAA via Mazzini 98 Rivoli (TO)
- Immobiliare Recap sr. Associato FIAIP strada Torino 43 Orbassano
- Marletta corso Peschiera 320 Torino

Di seguito si propone la tabella degli immobili confrontabili con i coefficienti applicati ed il valore ragguagliato.

Per ognuno degli immobili comparabili sono indicati i seguenti parametri:

- l'allegato alla relazione peritale nella quale è riportata la fotografia e le caratteristiche principali dell'immobile confrontabile;

- il numero di piani dell'immobile;
- il numero di bagni;
- la manutenzione generale;
- la superficie indicata;
- l'importo richiesto
- il valore ragguagliato per unità di superficie.

I coefficienti utilizzati sono:

1. coeff. Man. Relativo allo stato di manutenzione generale dell'immobile.
2. coeff. Pos. Relativo posizione dell'immobile rispetto alle principali vie d'accesso.

n	allegato	posizione	Piani	Bagni	Posti auto	Manut	Sup [m ²]	Richiesta €	coeff man	coeff pos	valore ragguagliato [€/ m ²]
1	11	Strada Torino 10	2	3	si	Discr.	1080	350000,00	1,1	1,01	360,05
2	12	Strada Torino	2	1	si	Discr.	950	350000,00	1,1	1,01	409,32
3	13	Strada Bronzina	1	3	si	Discr.	545	250000,00	1	1,05	481,66

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad € 417,00.

Al valore così ottenuto si applica una riduzione del 2% onde simulare una trattativa economica. Si ottiene pertanto il valore di 408,66. Il valore dell'immobile a seguito di tale valutazione risulta pari ad € 2.287.297,49

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene dalla media dei valori determinati con i due metodo di stima (valore per unità di superficie e valori comparabili). Al valore così ottenuto si detrae il 5% per le irregolarità edilizie rilevate (cfr capitolo 8) ed assenza di agibilità (cfr capitolo 8). Si ottiene pertanto il valore approssimato di € 2.585.996,21 **Si utilizza il valore di € 2.586.000,00**

TRATTAZIONE QUESITO 10

Descriva i beni pignorati mediante planimetrie e fotografie queste ultime da depositare in formato jpg

Alla presente relazione peritale è allegata la planimetria dei locali (cfr allegato 1) e la relazione fotografica (cfr allegato 23) la presente descrizione fa pertanto riferimento a tali allegati.

L'immobile oggetto di perizia è un capannone industriale situato nel comune di Orbassano nella zona adibita ad attività produttive in prossimità di via Torino, frazione Pasta Centro Ricerche Fiat ed a poca distanza dal centro commerciale Esselunga. La zona è ben fornita di collegamenti stradali per tutte le direzioni e prossima alla tangenziale di Torino (cfr fotografia 1)

Il sottoscritto CTU ha visitato l'immobile oggetto di perizia in data 18/06/2021 alla presenza del legale rappresentante della società esecutata.

Caratteristiche generali degli immobili

Gli immobili sono i seguenti (cfr fotografia 2)

1. edificio principale adibito a magazzini, laboratori, uffici e servizi edificato a 2 piano fuori terra più piano interrato;
2. basso fabbricato edificato ad un solo piano fuori terra adiacente al fabbricato principale;
3. tettoia nel cortile interno;
4. basso fabbricato adibito a locale contatori e cabina elettrica;
5. ampio cortile interno con accesso pedonale e carraio.

Tutti i locali si sono presentati in buono stato di conservazione.

Di seguito si propone una descrizione dettagliata degli ambienti.

Edificio principale

L'edificio principale ha forma rettangolare di dimensioni approssimative: 76 [m] per il lato verso via Coppi e 44 [m] per il lato su cortile interno. Sono presenti due avancorpi in prossimità dell'ingresso principale di larghezza circa 5,20 [m] (cfr fotografie da 2 a 5). Sul lato posteriore è presente una scala esterna in metallo (cfr fotografia 8) L'edificio è edificato su 2 piani fuori terra più piano interrato (cfr fotografie da 3 a 9). Alcuni locali sono realizzati a doppia altezza.

L'edificio presenta i seguenti accessi:

- a) l'accesso principale all'edificio è pedonale sul lato via Coppi in corrispondenza dei due corpi aggettanti (cfr fotografia 4);
- b) accesso carraio sul lato via Coppi (cfr fotografie 2 e 5bis);
- c) accesso al piano interrato da cortile interno tramite rampa (cfr fotografie 2, 9 e 10).

La struttura è in calcestruzzo armato con coperture dei magazzini con travi prefabbricate a vista. Il riscaldamento è centralizzato con generatore alimentato a pellet.

Piano interrato

L'accesso pedonale avviene dal piano terreno, l'accesso carraio da rampa da cortile interno tramite ampia porta (cfr fotografie 10). Al piano terreno sono presenti locali magazzino, parti dei quali con scaffalature e locali tecnici (cfr fotografie da 11 a 13). Le dimensioni interne dei locali magazzino sono approssimativamente 76x10 [m].

Esternamente al locale principale è presente la centrale termica di dimensioni approssimative 4x7 [m] con all'interno il generatore di calore alimentato a pellet (cfr fotografia 15 e 16bis).

Piano terreno

Al piano terreno è presente l'accesso principale dei locali (cfr fotografia 4), superato il portoncino elettrificato si accede all'area reception a doppia altezza (cfr fotografie 16 e 17). All'interno dei due corpi aggettanti (a fianco dell'ingresso) sono realizzate due sale d'attesa (cfr fotografia 18).

Dall'area reception si accede all'area disimpegno (cfr fotografia 19) dalla quale si accede alle aree uffici, sale riunioni (cfr fotografia 19 bis) e servizi sulle due ali verso via Coppi. Dalla stessa area reception si accede all'area magazzini e laboratori:

- a) sulla sinistra è presente un primo magazzino di dimensioni lorde approssimative 24x28 [m] altezza circa 6,2 [m] (cfr fotografia 20) direttamente collegato con l'area carico e scarico merci con pavimentazione rialzata (cfr fotografia 21). All'interno del magazzino sono presenti due aree laboratori chiuse (cfr fotografie 22 e 23);

- b) sulla destra è presente un altro magazzino di dimensioni approssimative 17x32 [m] di altezza pari a circa 6,2 [m] provvisto di scaffalature;
- c) adiacente al laboratorio di destra è presente l'area produzione con forma in pianta a L (cfr fotografie 24 e 25);
- d) fra i laboratori è presente un'area servizi e spogliatoi (foto 25 bis)
- e) fra i laboratori e il disimpegno è presente un cavedio con giardino verde a cielo libero (cfr fotografia 26);

Piano primo

Il piano primo è occupato:

- a) da una fascia a tutta lunghezza sul lato via Coppi di larghezza approssimativa 11 [m], lunghezza 76,50 altezza 2,70 [m] provvista di controsoffitto con unica interruzione corrispondente al vuoto sull'area reception. Tale parte del fabbricato è occupata da uffici, disimpegni e servizi (cfr fotografie da 26 a 29). All'estremo destro è presente l'ufficio presidenziale (cfr fotografie 30 e 31) con la sala d'attesa adiacente (cfr fotografia 32);
- b) perpendicolarmente alla fascia di cui al precedente punto è presente un'area adibita a mensa e servizi (cfr fotografia 33).

Basso fabbricato adiacente all'edificio principale

Verso in cortile interno, direttamente collegato ai magazzini, è presente un basso fabbricato ad un solo piano, di dimensioni approssimative 15x6 [m] altezza circa 2,58 [m] adibito a produzione con finitura esterna di colore bianco (cfr fotografie da 34 a 36).

Tettoia aperta

All'interno del cortile, in posizione opposta a via Coppi è presente una tettoia aperta con struttura metallica di dimensioni approssimative 30x4 [m] altezza massima 4,60 [m] (cfr fotografie 37 e 38)

Basso fabbricato locali contatori e cabina elettrica

Nella zona di terreno verso via Coppi è presente un basso fabbricato di dimensioni approssimative 4x6 [m] adibito a cabina elettrica e locale contatore (cfr fotografia 2)

Cortile interno

Al cortile interno si accede dal passo carraio verso via Coppi (cfr fotografia 5 bis). Il cortile interno è parte asfaltato (cfr fotografie da 6 a 9) e parte a verde (cfr fotografia 39).

Lo stato di conservazione generale è più che buono in relazione all'età dell'immobile; al momento del sopralluogo i locali si sono presentati occupati (come visibile nella documentazione allegata) alla luce del fatto che è in corso la produzione della società Mascherato 6.

Le certificazioni degli impianti non sono state fornite.

-----oo0oo-----

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Pino Torinese (TO) 27 luglio 2020
Con Osservanza, il CTU incaricato

ELENCO ALLEGATI

1. Disegno dell'immobile oggetto di perizia
2. Planimetria catastale catasto fabbricati immobile Orbassano
3. Visura catastale catasto fabbricati immobile Orbassano
4. Visura catasto terreni immobile Orbassano
5. Planimetria catasto terreni immobile Orbassano
6. Atto acquisto immobile Orbassano
7. Atto trasformazione sede sociale da Alpignano ad Orbassano
8. Risposta Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato d'uso
9. Ricerca usi civici particelle comune di Orbassano
10. Tabella Geopoi valori per unità di superficie Comune di Orbassano
11. Scheda immobile Confrontabile 1
12. Scheda immobile Confrontabile 2
13. Scheda immobile Confrontabile 3
14. Atto trasformazione da Mascherato 6 spa in srl
15. Atto trasformazione da Mascherato 6 srl a spa
16. Comunicazione sopralluogo
17. Verbale sopralluogo
18. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orbassano
19. Aggiornamento Elenco formalità CF foglio 9 particella 149 sub. 1
20. Aggiornamento Elenco formalità CT foglio 9 part. 149
21. Nota iscrizione ipoteca volontaria
22. Nota iscrizione conc. Amm.
23. Relazione fotografica con foto in formato jpg
24. Relazione priva di nomi